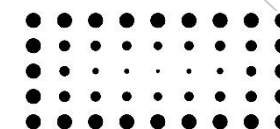




the
Shift

LIFE Belgian Financing Roundtables on Energy Efficiency

LIFE BE FREE



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION



wattson



LIFE BE FREE · NATIONAL ROUDNTABLE #6

Renovation, climate, financing, collaboration Are these your daily **challenges?**

DATE

17 september

TIME

09:00 – 12:30

LOCATION

DoubleTree by Hilton, Brussels





3

HIGHLIGHT

ESCOs as engines for making buildings future-proof.

4 concrete use cases

Pitching of 4 ESCO's

1

Luminus Solutions et la commune Fontaine-l'Évêque

"Comment un CPE permet-il de transformer durablement un bâtiment public? Retour d'expérience: performance énergétique, confort des occupants, mise en conformité, rénovation et garanties de performances dans une approche de long terme."

Frédérik Demaret
Coraline Guyot
Luminus Solutions



2

Kelvin Solutions en gemeente Mortsel

"De realisatie van warmteclusters en -netten is erg complex, en de risico's zijn relatief groot in verhouding tot een bescheiden rendement. Door de krachten te bundelen, is het toch mogelijk om deze (maatschappelijk wenselijke) projecten te realiseren. Dat kan als de (lokale) overheid en ontwikkelaars elkaar vinden, en versterken."

Hartwin Leen
Kelvin Solutions



3

Watt Matters et Copro Bruxelles

"Avec des habitants qui restent dans leurs logements et des 'fonds travail' de plus en plus à sec, la rénovation d'un immeuble de logements pour améliorer le score PEBD est un vrai challenge. Watt Matters propose depuis 2015 des solutions pertinentes et tiers-financées."

Ismael Daud
Watt Matters
Jacques Lecluse
Syndic Pole Concept SA



4

Wattson en Korian woonzorgcentra

"Met een ESCO en een energieprestatiecontract koop je geen installatie maar een gegarandeerd resultaat. De ESCO investeert, financiert, monitort en staat borg voor de besparing. Zo verlagen we onze CO2-afdrak en energiekosten zonder ons eigen investeringsbudget uit te putten en kunnen we onze middelen inzetten voor onze core-business."

Sigrid Knops
Korian
Antoon Soete
Wattson



CASE 1

Luminus Solutions & la commune de Fontaine-l'Évêque

"Comment un CPE permet-il de transformer durablement un bâtiment public? Retour d'expérience: performance énergétique, confort des occupants, mise en conformité, rénovation et garanties de performances dans une approche de long terme."

Frédéric Demaret
Coraline Guyot
Luminus Solutions



Luminus Solutions

- **Life BE FREE**
- CPE Ville de Fontaine l'Évêque
- FONT0003





Notre société

- **Société de services énergétiques** (ESCO) pour des clients B2B
- Filiale de Luminus et Dalkia
- **30 ans d'expérience** dans l'ingénierie et la construction de solutions énergétiques
- **Bureaux** à Hoegaarden, Liège, Brussels, Charleroi en Neuchâtel (CH)



*Fournisseur d'énergie et de services
énergétiques en Belgique*

Chiffre d'affaires de 5 milliards €

> 2900 employés

23% de la production d'électricité

*N° 1 de l'énergie éolienne terrestre et
de l'énergie hydraulique*



Fournisseur de services énergétiques en France

Chiffre d'affaires de 6 milliards €

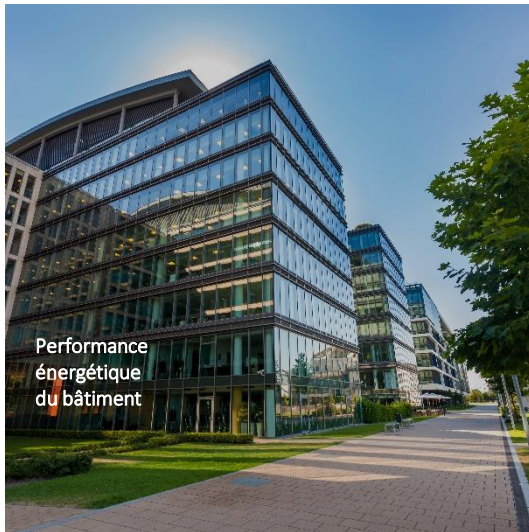
>20 000 employés

Exploitation de 330 réseaux de chaleur (>3000km)

Chauffage de 2 millions de logements collectifs

>30 000 clients B2B (santé, industrie, tertiaire)

Nos solutions pour décarboner les bâtiments & l'industrie



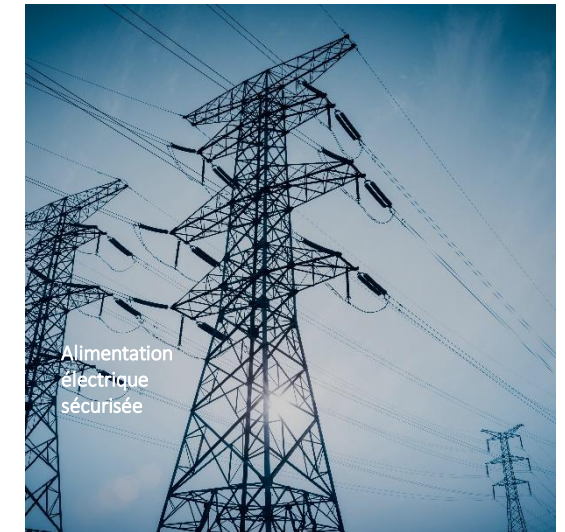
- Rénovation énergétiques
- Mesures d'économies d'énergie
- Contrats de performance énergétique



- Cogénération
- Energie photovoltaïque

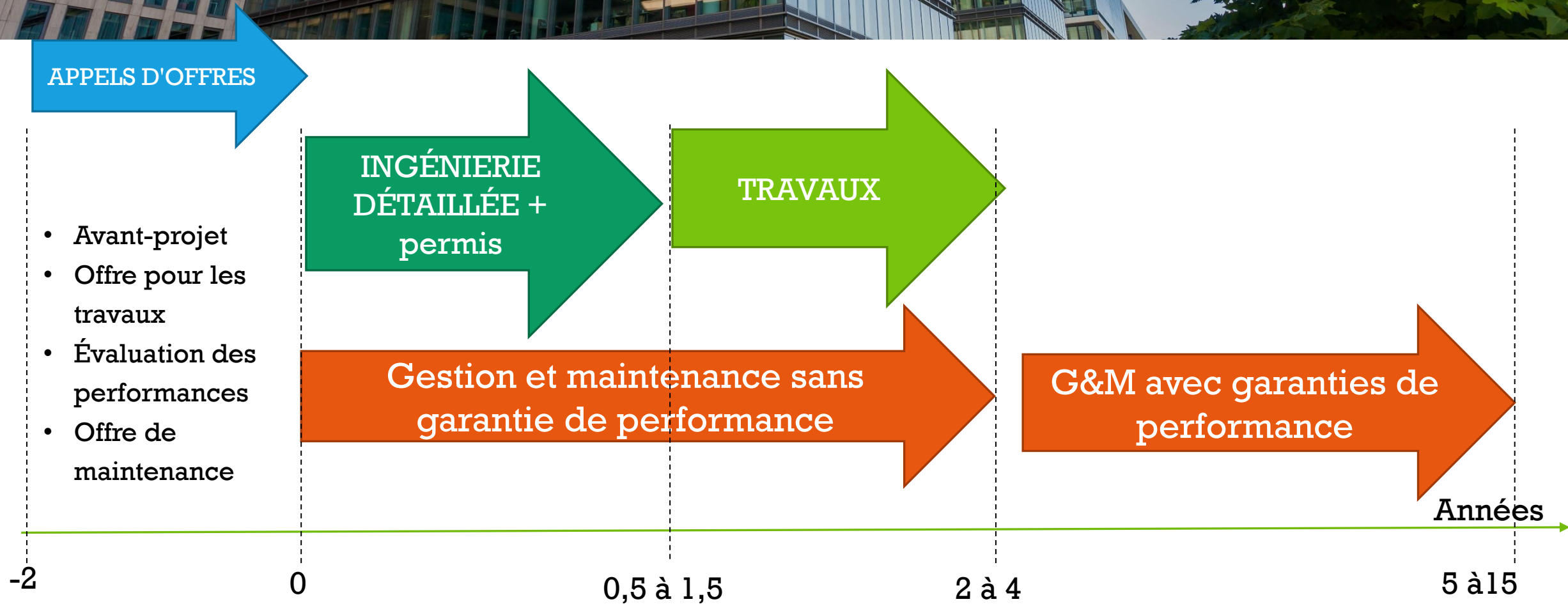


- Récupération de chaleur
- Energie renouvelable
- Electrification
- Stockage & distribution d'énergie
- Gestion intelligente de l'énergie



- Alimentation sans interruption
- UPS dynamique
- UPS mobile

Execution d'un contrat de performance énergétique



Luminus Solutions

- CPE Ville de Fontaine
l'Évêque
- FONT0003

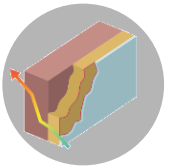


1. Présentation des travaux

- Présentation des sites

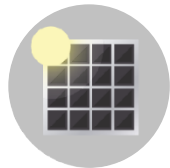


CPE FONTAINE



Enveloppe du bâtiment

- 4450 m² de façade
- 2800 m² de toitures
- 2200m² isolation des combles
- 100m² de chassis



Production locale d'énergie

81 kWc PV
3 installations



HVAC

- 2 chaudières gaz à condensation
- 1 chaudière biomasse + réseau
- Nouvelles régulations



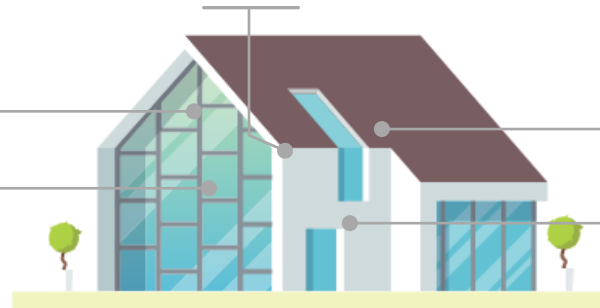
Relighting

LED
Relampage
Relighting



Gestion & maintenance

Maintenance Monitoring
(4ans)
Contrôle à distance



1. Présentation des travaux

- Données Générales

- Lieu : École Raymond Carpin, rue Alexandre Bertaux 37

- Démarrage : mai 2025

- Date de Réception Provisoire : 16/03/2026

- Architectes : AAEG

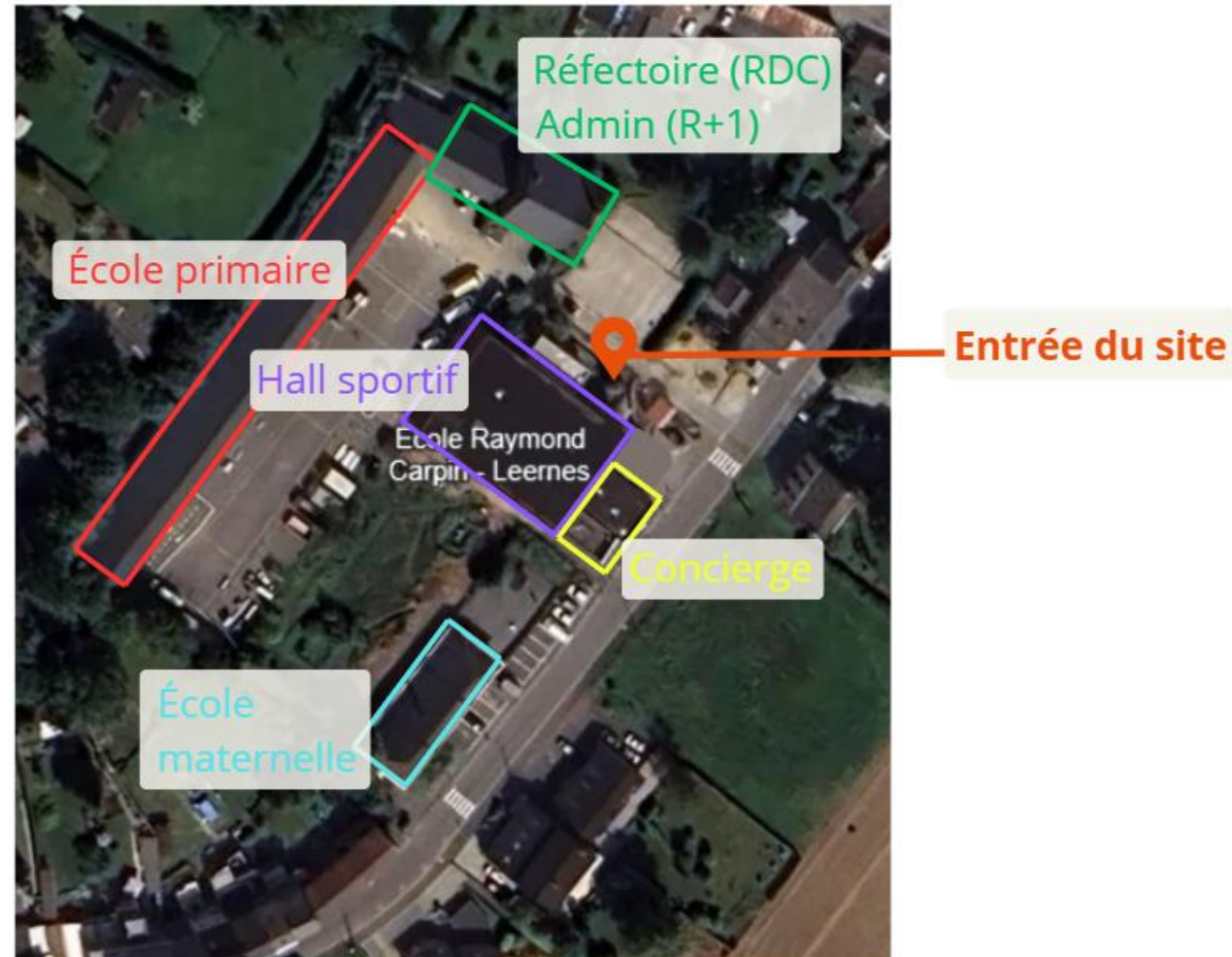
- Bureau de Contrôle : BuildTIS

- Client : Commune de Fontaine l'Évêque



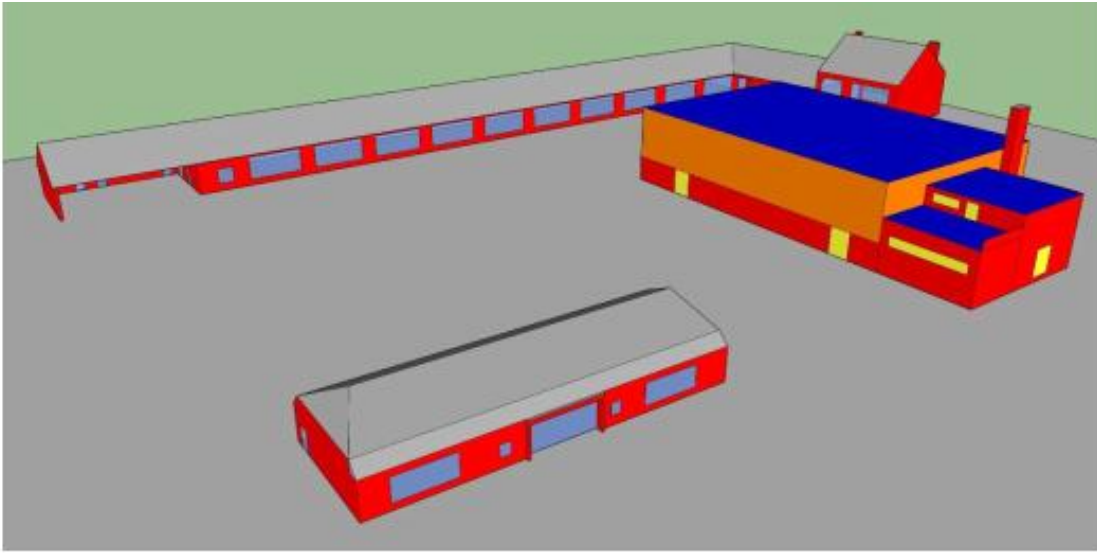
1. Présentation des travaux

- Présentation du site



1. Présentation des travaux

- 1.1 Travaux en façade (isolation des façades par l'extérieur)



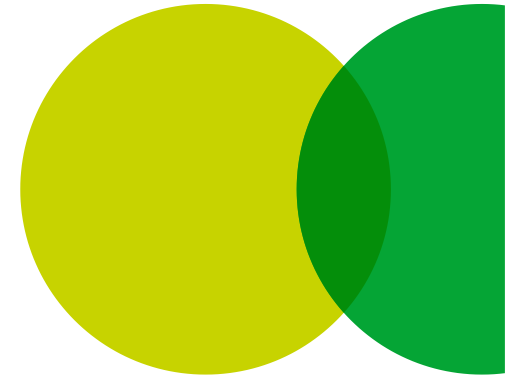
1. Présentation des travaux

- 1.3 Rénovation de la chaufferie et de la régulation

- Une nouvelle chaufferie centrale contenant :
 - - 1 chaudière biomasse à plaquette
 - - 1 chaudière gaz
 - - 1 collecteur primaire alimentant **3 sous-stations** et le GPGE2

- Les **3 sous stations** :
 - *A/ École primaire : collecteur + radiateur à deux départs mélangés + échangeur de chaleur*
 - *B/ École maternelle : un seul départ direct de radiateurs*
 - *C/ Hall sportif : 2 départs de radiateurs + 1 départ ECS*

- La salle de sport est alimentée par le GPGE2 qui assure chauffage et ventilation



1. Présentation des travaux

19

- 1.3 Rénovation de la chaufferie et de la régulation

- Remplissage de la biomasse



1. Présentation des travaux

- 1.3 Travaux HVAC et Régulation

- *A/ Sous station école primaire*

- Radiateurs dans chaque classe (fuite)
- Classunits (assurent renouvellement d'air) dans chaque classe
- Radiateurs pétanque, réfectoire et administration
- GE salle informatique (extraction d'air)
- GE réfectoire (extraction d'air)
- GE salle des profs (extraction d'air)



1. Présentation des travaux

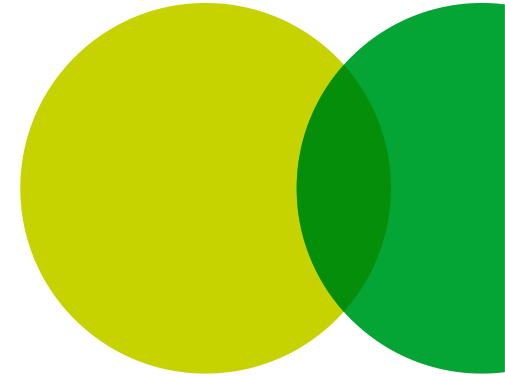
- 1.3 Travaux HVAC et Régulation
- *B/ Sous station école maternelle*
 - Radiateurs et Classunits dans chaque classe
- *C/ Sous station hall sportif*
 - GP3 + VAV (pulsion et extraction d'air dans les locaux)
 - Boiler ECS (eau chaude sanitaire)
 - Radiateurs cafétéria, radiateurs vestiaires
 - Radiateurs conciergerie
- **+ Nouvelle Régulation des systèmes HVAC**



1. Présentation des travaux

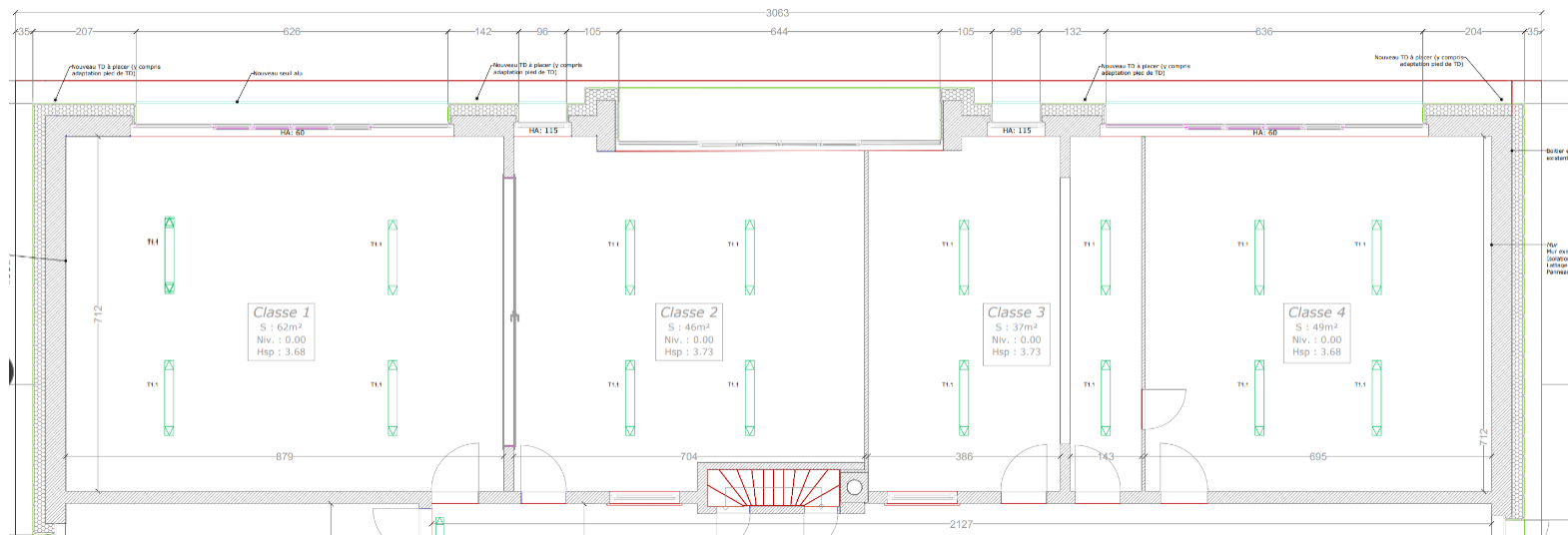
■ 1.4 Installation de panneaux Photovoltaïques

- Panneaux photovoltaïques 450 Wc (pour un total de 36,9kWc)
- Onduleurs primaires : 2 onduleurs de 5 kVA
- Onduleurs hall de sport : 2 onduleurs de 5 kVA
- Onduleurs maternelles : 2 onduleurs de 3,68 kVA

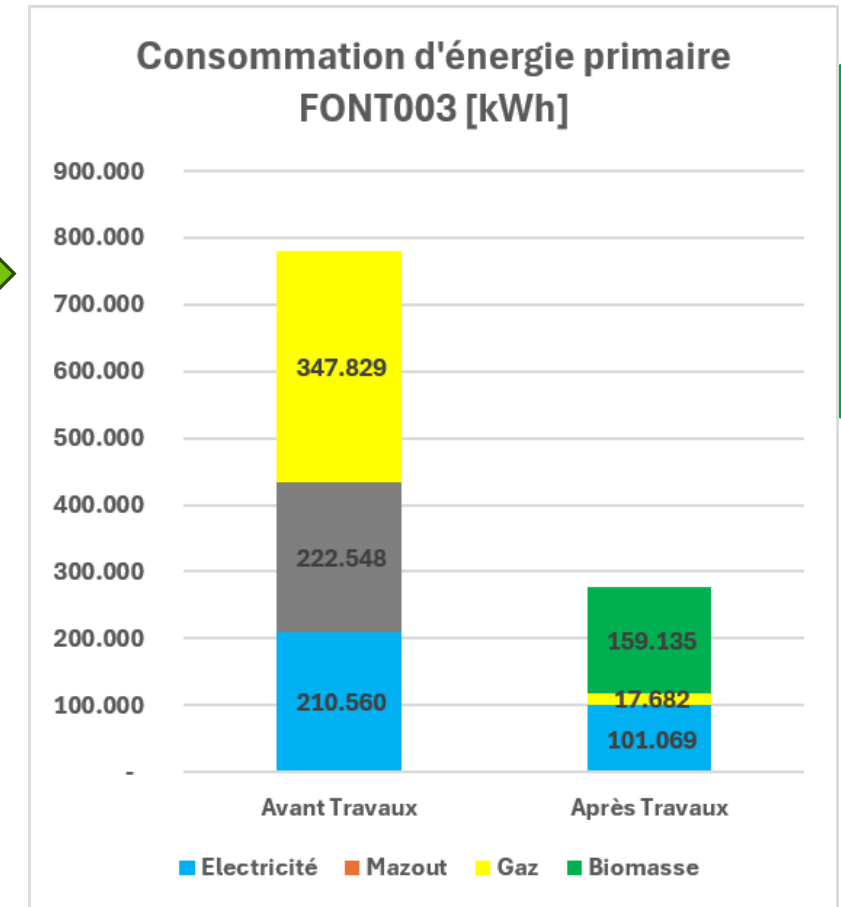
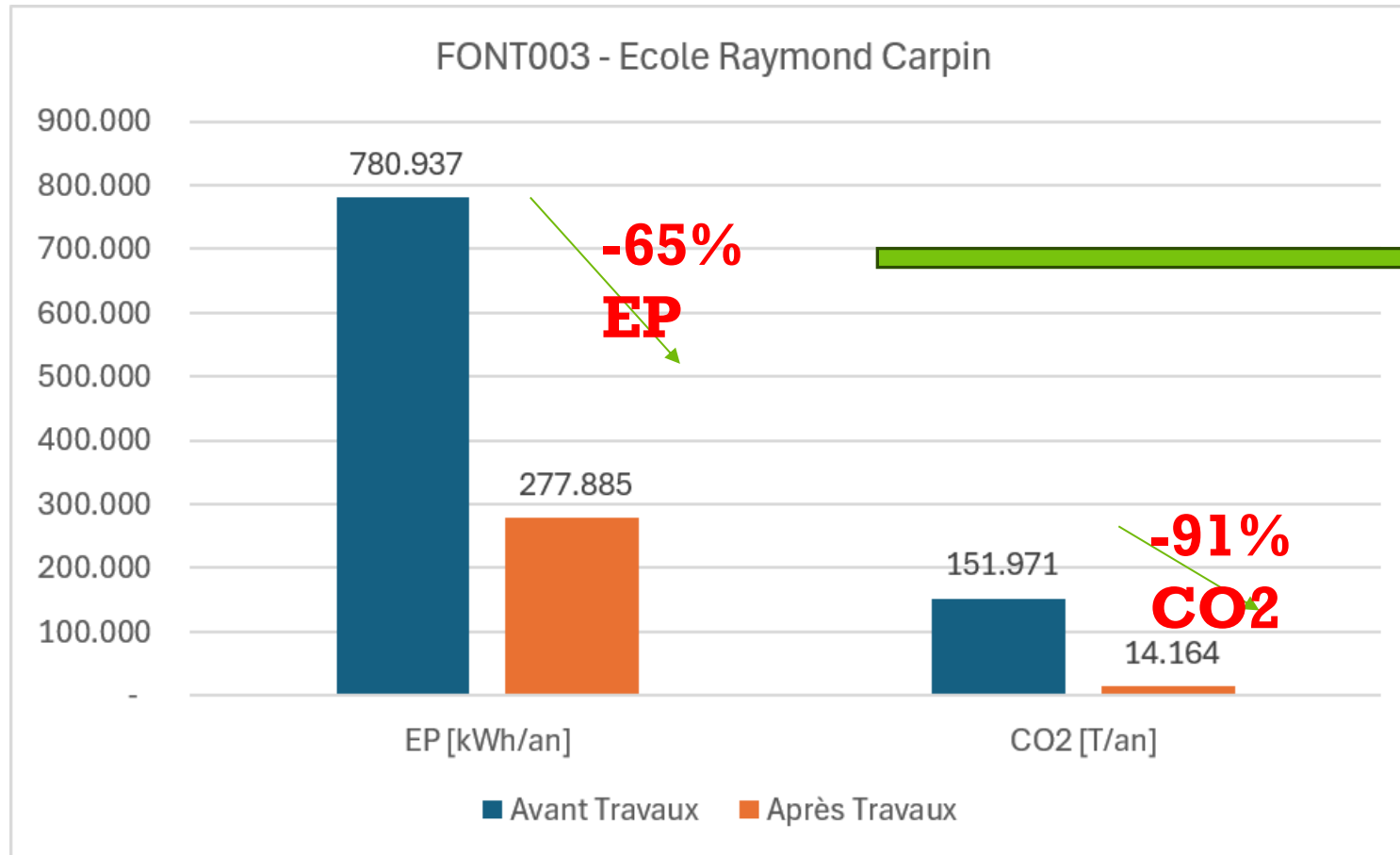


1. Présentation des travaux

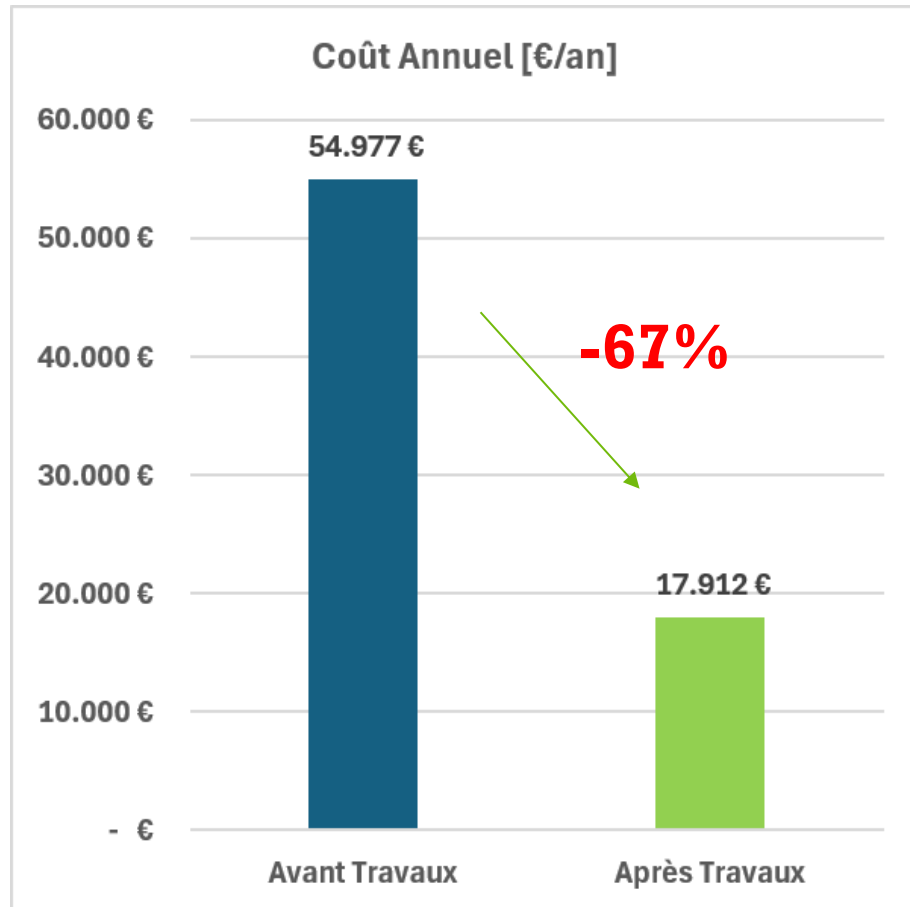
■ 1.6 Relighting



2. Performances énergétiques

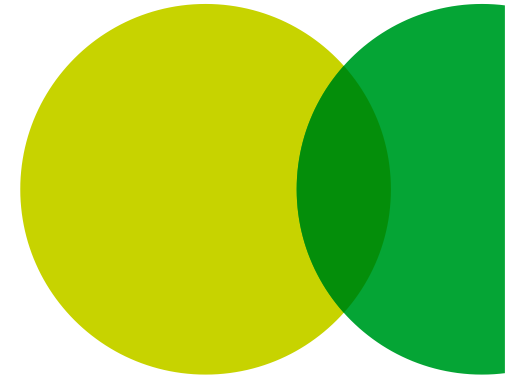


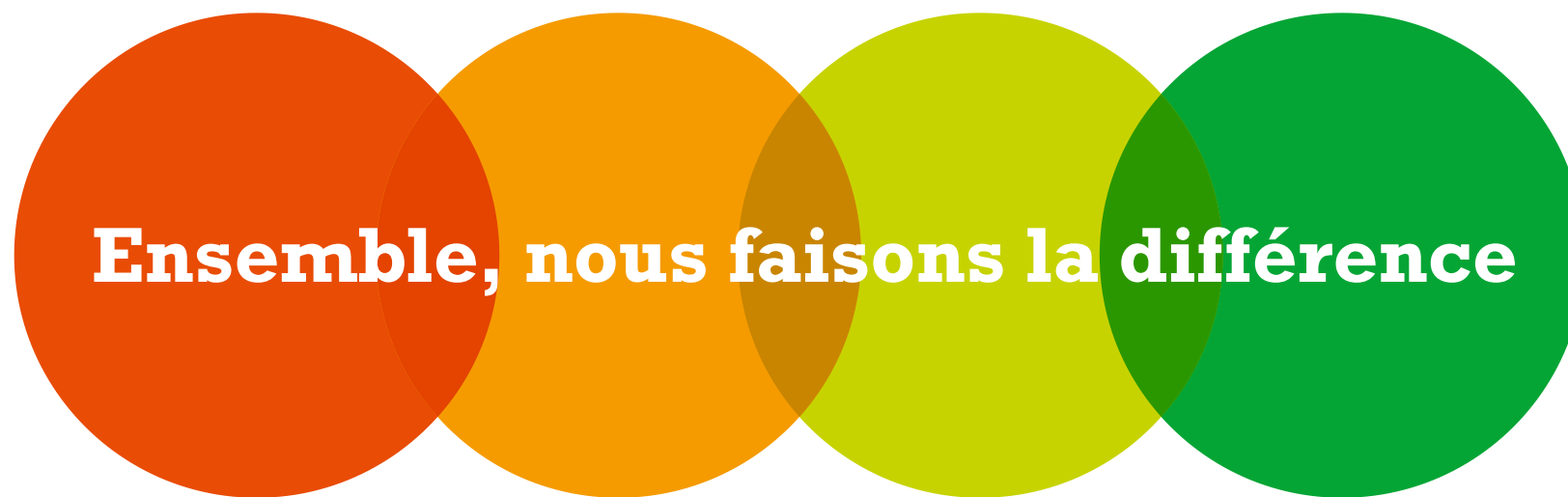
2. Performances



Gain du projet:

- › Réduction du coût annuel (/3)
- › Maitrise des coûts
- › Bâtiment rénové
- › Mise en conformité
- › Confort accru
 - › Ventilation
 - › Thermique
 - › Eclairage
- › Surchauffe maitrisée





Ensemble, nous faisons la différence

CASE 2

Kelvin Solutions en gemeente Mortsel

"De realisatie van warmteclusters en -netten is erg complex, en de risico's zijn relatief groot in verhouding tot een bescheiden rendement. Door de krachten te bundelen, is het toch mogelijk om deze (maatschappelijk wenselijke) projecten te realiseren. Dat kan als de (lokale) overheid en ontwikkelaars elkaar vinden, en versterken."

Hartwin Leen
Kelvin Solutions



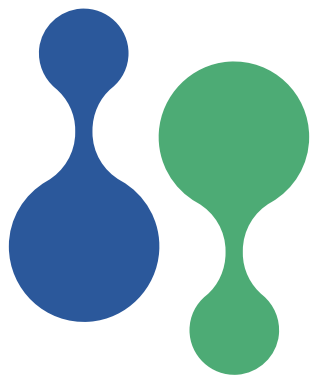


District heating

Case in Antwerpen, Mortsel
and Edegem

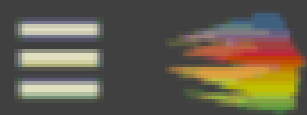
Erik Mertens
Hartwin Leen

17 september 2026 – Life BE FREE



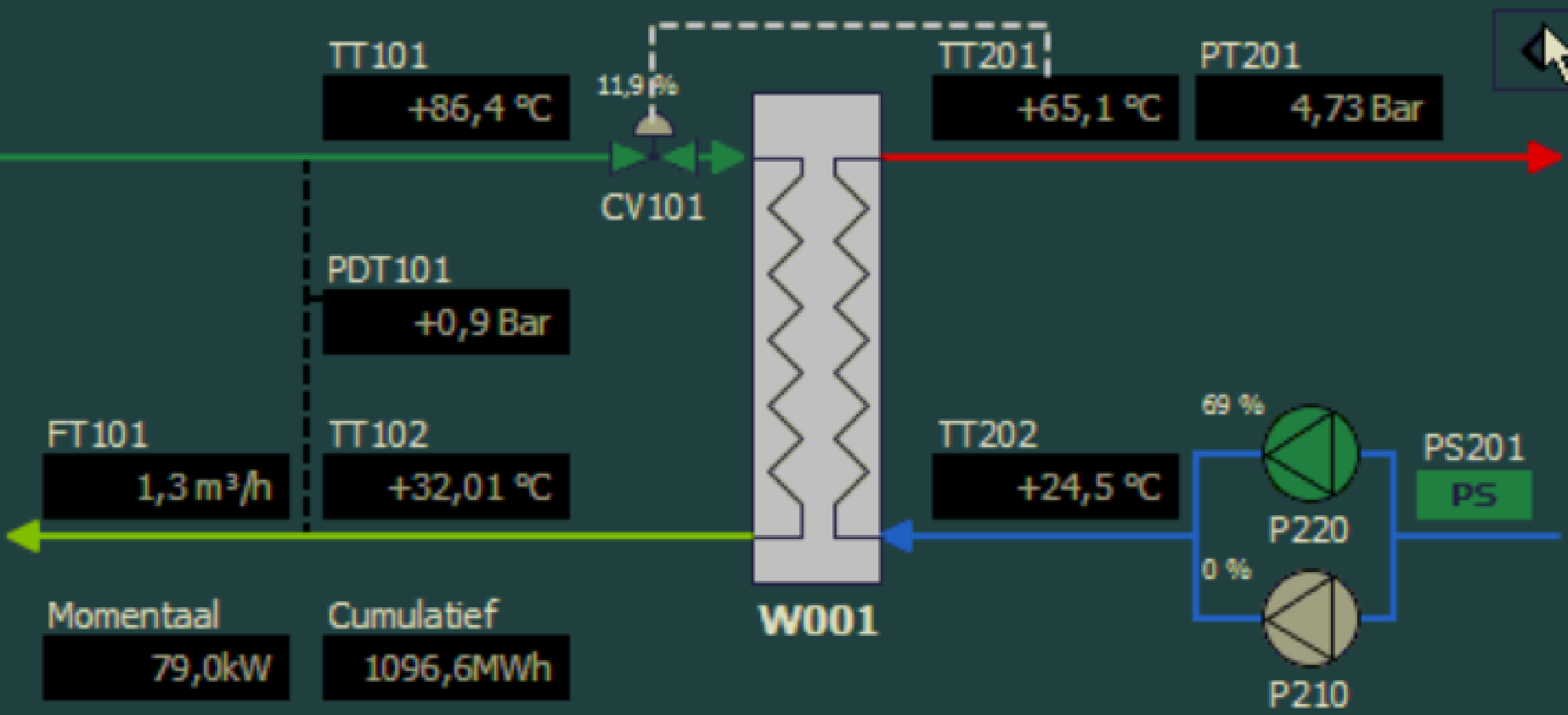






Operator:

4/02/2024 20:42:25



ENERGIE

Bewoners Edegemse nieuwbouwwoningen besparen helft op factuur voor verwarming

Hele wijk profiteert van restwarmte Agfa Gevaert

Antwerpen wil tegen 2050 de halve stad aansluiten op klimaat-vriendelijkere warmtenetten, maar sommige stadswijken en gemeenten maken al volop gebruik van industriële restwarmte. Zo profiteert de gloednieuwe Edegemse woonwijk Minerve al volop van warmte die om de hoek bij Agfa Gevaert wordt opgewekt. Dat leidt niet alleen tot minder CO₂-uitstoot, maar ook tot een lagere energiefactuur.

Jonge gezinnen lijken hun weg vlot te vinden naar de nieuwe woonwijk Minerve in Edegem. De 76 nieuwe woningen die begin dit jaar werden opgeleverd, zijn al allemaal verkocht en een deel ervan is intussen ook bewoond. Je zou voor minder, want geen enkel huis of apparte-

ment in de wijk beschikt over een energie- en geldverslindende gasketel of een warmtepomp. Ze zijn immers allemaal aangesloten op een warmtenet dat zowel de vloerverwarming als het warme water verzekert, en dat scheelt een flinke slok op de borrel.

De Edegemse Liese Adams verhuisde in januari met haar gezin naar een nieuwe woonst in de wijk. Ze heeft de verwarming tijdens de wintermaanden al uitvoerig gebruikt. "We hebben geen gasketel, maar een warmtewisselaar in huis", vertelt ze. "Dat is een bakje waar buizen de restwarmte vanuit de Agfa-fabriek transporteren naar ons huis. En die hebben ons de afgelopen winter lekker warm gehouden." Ook warm water wordt via deze warmte-

wisselaar opgewekt. In de woning is het gezin dus volledig onafhankelijk van fossiele brandstoffen.

Energiemeter

Liese betaalt maandelijks een voorschotfactuur aan het bedrijf Warmte Verzilverd, dat het warmtenet uitbaat. Op het einde van het jaar volgt dan een afrekening, die lager ligt dan wat je normaal kwijt bent aan gas of elektriciteit. "Het grote voordeel is dat we langetermijnafspraken hebben gemaakt met Agfa", verzekert Lenn Coussement van Warmte Verzilverd. Daardoor is de aankoopprijs voor warmte-energie, buiten de gewone indexeringen,



Liese Adams

Bewoonster Minervewijk

"Ons huis heeft geen gasketel, maar buizen transporteren de restwarmte vanuit de Agfa-fabriek naar ons huis. En die hebben ons de afgelopen winter lekker warm gehouden."



De woningen in de Minervewijk werden begin dit jaar opgeleverd. FOTO'S: NATTIDA IAYNE KANYACHALAO

Happy users

32

Higher technical efficiency, better product

Stable and fair price

- Initial connection fee
- Recurrent fixed fee
- Fee depending on consumption

Dedicated service team, operational excellence

Sustainable system



CASE 3

Watt Matters et Copro Bruxelles

"Avec des habitants qui restent dans leurs logements et des "fonds travail" de plus en plus à sec, la rénovation d'un immeuble de logements pour améliorer le score PEBD est un vrai challenge. Watt Matters propose depuis 2015 des solutions pertinentes et tiers-financées".

Ismael Daud
Watt Matters
Jacques Lecluse
Syndic Pole Concept SA





ESCO, le plus beau métier du monde ?



Life BE FREE - 17 septembre 2026

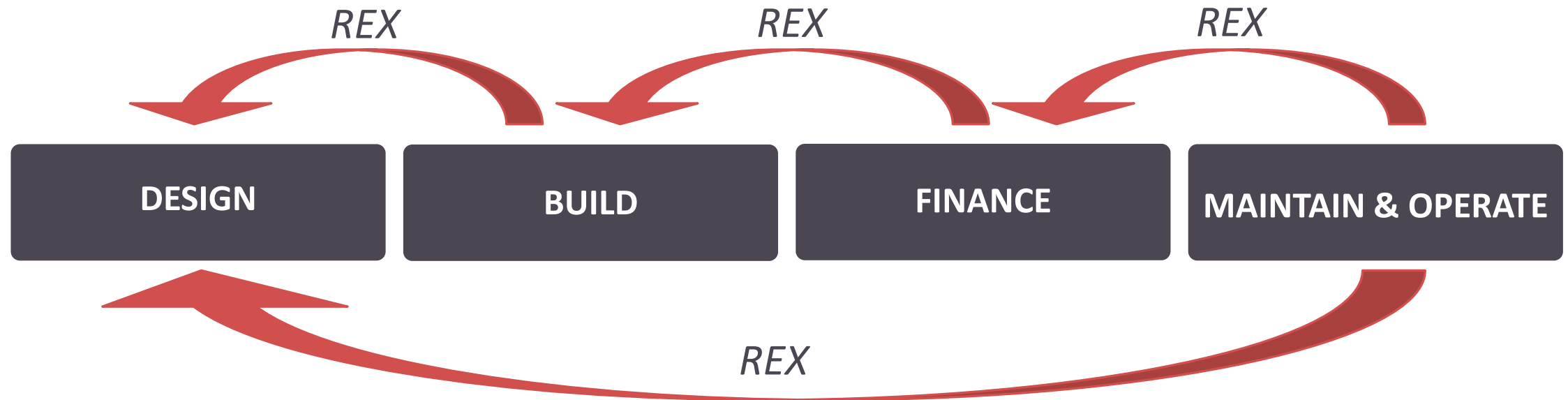
Ismaël Daoud – CEO & Founder

Votre partenaire 360°
pour vos défis énergétiques
qui transforme vos CAPEX en OPEX



Notre approche D-B-F-M-O

Une société de service énergétique (ESCO) engagée dans la transition énergétique



Optimalisation – Innovation – Réinvestissement – Nouveaux produits & technologies
Performances garanties – Disponibilité garantie – Budget garanti – Réputation & fiabilité
Equipe multidisciplinaire investie – Confiance des investisseurs



Watt Matters

Le tiers-investisseur des copropriétés depuis 2015

> 160

Copropriétés

> 11 millions €

Chiffre d'affaires

> 14 000

Logements

> 26 millions €

Tiers-investissement

> 5 500

Tonnes CO₂ évités/an

> 8 millions kWh

Électricité verte



ONE TEAM



Ingénieurs - Techniciens - Financiers - Administratifs - Sales - Support



watt matters.

Use Case :
ACP Briand 123456

ACP Briand 123456

Av Paul Hymans 120 – 1200 Woluwé St Lambert

> 300

Appartements

> 4 000 MWh/an

Gaz naturel

> 17%

PEB A, B ou C

> 124 MWh/an

Electricité

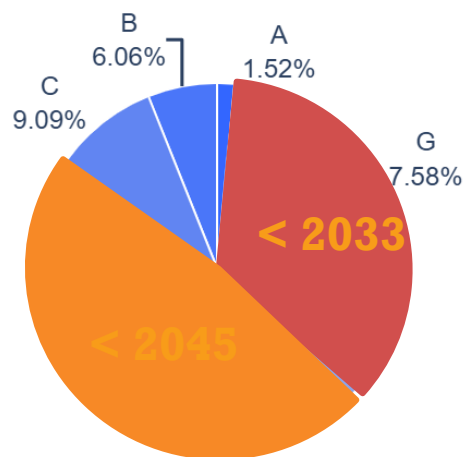
> 83 %

PEB D, E, F ou G

> 400 000 €/an

Charges énergétiques

Distribution de Score PEB



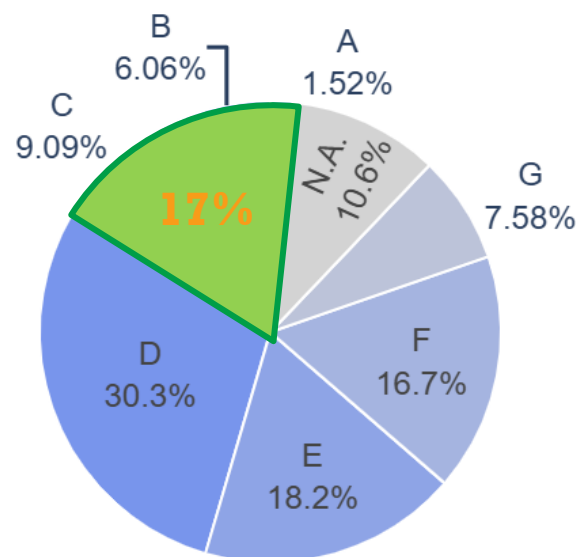
AVANT

Objectif

100% des appartements avec un score PEB A, B ou C

100% en 2026 !

Distribution de **Score PEB**



A < 45

B 46 - 95

C 95 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345 kwh/(m2.an)

AVANT



Objectif Chauffage

100% des appartements avec un score PEB A, B ou C



- PAC air-eau
- PAC eau-eau
- Cogénération gaz
- Chaudières gaz à condensation
- Régulation PRIVA
- Isolation tuyaux
- Pompes intelligentes
- Nouvel échangeur sanitaire

AVANT

Objectif Toit et pignon

100% des appartements avec un score PEB A, B ou C



- Isolation toit
- Isolation pignon
- Photovoltaïque

Investissement pour l'ACP Briand : 0 € !

Coût des nouvelles installations	Financement par Watt Matters
Rénovation chaufferie gaz conforme PEB : 375 342 €	Leasing Chaufferie Watt Matters (53 500 €/an à charge des occupants)
Pompes à chaleur et régulation : 430 100€	Prime Renolution 90% et remboursement 10% par Watt Matters
Cogénération 140 kWé, interconnexion, photovoltaïque : 769 980 €	Tiers-investissement avec ESCO Watt Matters
TOTAL : 1 576 322 €	TOTAL : 0 €

Réduction des charges énergétiques : **52 900 €/an !**

Coûts actuels	Coûts/revenus avec Watt Matters
Consommation gaz : - 309 430 €/an	Consommation gaz : - 283 300 €/an
Consommation électrique communs : - 43 290 €/an	Consommation électrique communs : - 20 490 €/an
Contrat maintenance Veolia : - 36 000 €/an	Contrat garantie totale (chaufferie, cogénération, pompes à chaleur) : - 60 500 €/an
Réparations diverses (estim.) : - 10 000 €/an	Réparations diverses : 0 €/an (inclus garantie totale)
	Gain partage d'électricité occupants : + 76 125 €/an
	Maintenance classique photovoltaïque : - 4 152 €/an
	Leasing nouvelle chaufferie : - 53 500 €/an
Total : 398 720 €/an	Total : 345 817 €/an
	Gain : 52 900 €/an

Loyer verse à l'ACP Briand : 68 000 €/an !

Actuellement	Coûts/revenus avec Watt Matters (via la Communauté d'énergie) Si 2/3 de l'électricité vendue à 24 c€/kWh
Néant	Revenu revente électricité au réseau : +20 917 €/an
	Revenu revente électricité aux occupants : + 126 853 €/an
	Frais de facturation aux occupants + coût Sibelga : - 69 921 €/an
	Frais comptabilité et gestion asbl : - 10 120 €/an
Total : 0 €/an	Total : 68 000 €/an
	Loyer versé par la Communauté d'énergie sur compte ACP Briand : 68 000 €/an



Conclusions

Confiez votre ambition énergétique à une ESCO qui a de l'ambition et de l'expérience



watt matters.

CASE 4

Wattson en Korian woonzorgcentra

"Met een ESCO en een energieprestatiecontract koop je geen installatie maar een gegarandeerd resultaat. De ESCO investeert, financiert, monitort en staat borg voor de besparing. Zo verlagen we onze CO2-afdruk en energiekosten zonder ons eigen investeringsbudget uit te putten en kunnen we onze middelen inzetten voor onze core-business."

Sigrid Knops
Korian
Antoon Soete
Wattson



Life BE FREE | Wattson ESCO solution for Korian's residential care homes

Presentation structure

1. Brief introduction
2. Solution
3. Added value for the client
4. Towards 2050-proof buildings
5. Recommendations to the government



1. Brief introduction

Wattson

- Founded in 2016, based in Ghent
- 20 employees
- Operating in Belgium, with activities in more than 250 sites
- Public/private/mostly tertiary buildings
- €60 million invested in sustainable projects, 50% of which are on-balance-sheet

Korian Belgium at a glance

- Active in the mid-market care facilities sector
- Strong nationwide presence
- Offers a comprehensive range of care services
- Senior Living Group (“SLG”) was founded at the end of 2004 by Waterland Private Equity Fund II
- In September 2013, SLG was acquired by the listed French group Korian
- Since 2017, has also been active in home care (medical and non-medical)
- Growth: 80% from mergers and acquisitions and 20% organic

First commercial operator in PPP projects (3 locations in Flanders)

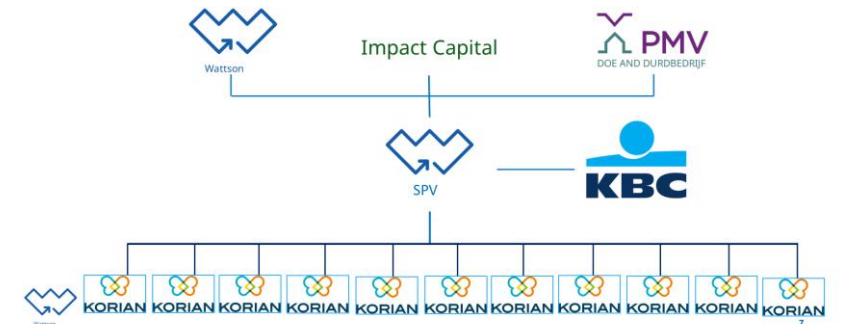
2. The Wattson solution

Energy Performance Contract (EPC) + financing by Wattson

- Sustainability improvements for batches (10+) of residential care homes rather than individual sites
- Energy-saving guarantee at portfolio level
- Investment volumes of several million euros allow for Third Party Financing
- Ideal target group: care facilities operating 24/7 with high energy demand

Pooling different care homes improves the business case

Scale is important for bankability and risk mitigation



3. Why is this of interest to the customer?

Performance-based peace of mind

- No major upfront investment
- EBITDA-neutral for Korian
- Guaranteed savings, no blank cheque
- A single point of contact for design, implementation, monitoring and optimisation (turnkey solution)
- Access to specialist energy expertise
- The care group's focus remains on its core business
- 10-year partnership (initially as an ESCO, now also including energy and water monitoring in all residential care homes)
- Innovation and legislation – kept up to date
- Long-term partnership: a sounding board and a source of constructive challenge

4. Can we achieve 2050-proof buildings?

Energy Performance Contract (EPC) + financing by Wattson

Today

PV
Relighting
Monitoring
Boiler room renovations

Up to approx. 30%
energy savings

Tomorrow

Hybrid heat pump + gas boiler
real-time control based on COP
and control based on energy prices
Always the lowest cost for the operator

Challenge: the economic benefits of electrification
remain limited due to current market signals

5. Recommendations for the government

A stable policy framework is needed so that sustainable technology also becomes the logical choice from an economic perspective

1. Create a coherent long-term framework looking towards 2050, as this is important for investment decisions.
2. Ensure that regulations and price incentives support electrification – otherwise, there will be a lock-in to fossil fuels – and encourage on-site solutions to combat grid congestion.
3. Reward effectively avoided CO₂ emissions and/or apply the ‘polluter pays’ principle.
4. Support EPC/ESCO models that accelerate investment (e.g. green loans) and link subsidies to performance
5. Ensure that every healthcare provider can benefit from the support measures.

Life BE FREE CONSORTIUM

Thanks for your attention

& your participation

DELIVERED BY



FINANCE



BUILDING



CITIES



ENERGY



NETWORK



STRATEGY

